

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

6 september 2022

Kenmerk

Z/22/049999 / D/22/069654

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Schriftelijke vragen D66 - Recente ontwikkelingen nationaal beleid Wonen

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen D66 - Recente ontwikkelingen nationaal beleid Wonen**

Op 30 juni heeft Minister De Jonge met Aedes, de Woonbond en met de VNG een overeenkomst getekend die neerkomt op Nationale Prestatieafspraken. Deze bindende afspraken staan tegenover de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 waardoor er jaarlijks 1,7 miljard aan investeringsruimte bij de corporaties vrijkomt.

Op hoofdlijnen gaan de prestatieafspraken over verhoging van de bouwproductie sociale huurwoningen, de betaalbaarheid, versnelde verduurzaming en verbetering van de woningen en de verbetering van de leefbaarheid.

Omdat in dit akkoord ook een belangrijke rol is weggelegd voor de gemeenten en de VNG heeft meegetekend, heeft D66 bij het akkoord de volgende vragen:

Inleiding:

We zijn op de hoogte van de afspraken, maar de uitwerking is nog niet bekend. Dit geldt ook voor de nationale bouw- en woonagenda.

Vraag 1a.

Met de afschaffing van de verhuurdersheffing heeft Cazas Wonen meer investeringscapaciteit. Deze investeringscapaciteit kan ook in Woerden ingezet worden. Met welke inzet gaat u het gesprek daarover aan met de bestuurder?

Antwoord 1a.

Er zijn reeds prestatieafspraken met Cazas Wonen die lopen tot 2024. Het is nog onduidelijk op welke manier Cazas Wonen deze investeringscapaciteit aan wil besteden. Dit zal in het eerstvolgende overleg met Cazas Wonen worden besproken.

Wel kan de afschaffing van de verhuurdersheffing zorgen voor meer investeringscapaciteit bij Cazas Wonen waardoor doelstellingen op het gebied van betaalbaar wonen, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid meer haalbaar zijn.

Vraag 1b.

Betekenen de ondertekende Nationale prestatieafspraken iets voor de overeengekomen prestatieafspraken met Cazas Wonen? Zo ja, hoe gaat u de raad betrekken bij de invulling daarvan?

Antwoord 1b.

Nee. De inhoud van de prestatieafspraken die tussen de gemeente en Cazas Wonen zijn gemaakt blijft onveranderd. Zie verder antwoord 1a.

Vraag 2.

*Van gemeenten wordt verwacht dat zij zorgen dat de **grond voor de sociale huurwoningen van andere grondeigenaren** eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. Bijvoorbeeld door uit te gaan in bestemmingsplan van tweederde betaalbare woningen. Woerden heeft ook te maken met andere grondeigenaren. Hoe denkt u deze passende grondprijs te gaan realiseren?*

Antwoord 2.

De gemeente kan niet zorgen dat een prijs bepaald wordt. De gemeente(raad) heeft wel directe invloed op het woningbouwprogramma. Dit heeft de gemeenteraad door het vaststellen van de woonvisie waarin de kaders en uitgangspunten voor de woningbouwprojecten in het algemeen zijn opgenomen en bij het vaststellen van de afzonderlijke bestemmingsplannen waarin ook het specifieke woningbouwprogramma voor de locatie opgenomen is.

Vraag 3a.

Per gemeente wordt gestreefd naar minstens 30% sociale huur in de hele voorraad. Daarbij komt er een duidelijke definitie in de Wet van wat sociale huur is. Hoe kijkt het college aan tegen de noodzaak en haalbaarheid van het streven van 30% sociale huur in bestaande voorraad?

Antwoord 3a.

In de woonvisie Woerden Woont 2019-2024 is opgenomen dat er wordt nagestreefd om op gemeenteniveau 25% van de woningvoorraad in de sociale huur te krijgen. In het coalitieakkoord is opgenomen dat het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw stijgt naar 60%, waarvan het aandeel sociale huur stijgt van 20 naar 25%. Wanneer dit percentage verder stijgt naar 30% betekent het dat het aandeel betaalbare woningen verder toeneemt. Deze extra eis bovenop de reeds gestelde wensen en eisen vanuit de gemeente zorgen ervoor dat de haalbaarheid bij ontwikkelaars verder onder druk komt te staan. Dit heeft verschillende factoren, maar bij dit vraagstuk zijn vooral de hoge bouwkosten een belemmerende factor. De 25% sociale huur die gesteld is in de woonvisie is vooralsnog leidend.

Vraag 3b.

Hoe groot schat u de doelgroep in Woerden? Op basis van welk onderzoek? N.B. Het huidige aandeel is rond de 22%.

Antwoord 3b.

Uit de woningmarktanalyse van Companen uit 2018 komt naar voren dat de behoefte geraamd is op 20%. Het streven vanuit de woonvisie is echter om 25% van de woningvoorraad in de sociale huur te krijgen.

Vraag 3c.

Wat betekent dit voor de ambitie van 25% bij nieuwbouw die in het bestuursakkoord is neergelegd?

Antwoord 3c.

Het zal betekenen dat er in nieuwbouwplannen meer sociale huur moet worden ingepast om gemeentebreed op een totaal aantal van 25% uit te komen.

Vraag 3d.

Op welke wijze gaat het college deze visie inbrengen bij de provincie?

Antwoord 3d.

Niet. De gemeenteraad is zelf bevoegd om beleid vast te stellen.

Vraag 4.

Het streven is dat alle gemeenten de transitievisies Warmte in 2024 hebben uitgewerkt in uitvoeringsplannen om de doelen voor 2030 te behalen. Hoe realistisch is deze tijdlijn voor Woerden?

Antwoord 4.

Dit is niet van toepassing. Het uitwerken van uitvoeringsplannen per wijk is niet de lijn die Woerden heeft gekozen voor het behalen van de doelen uit de Warmtevisie. In sommige wijken kan dit nodig zijn, bijvoorbeeld als wordt besloten tot het aanleggen van een warmtenet. In veel andere wijken is stap voor stap besparen van energie en overstappen op verwarmen zonder aardgas ook mogelijk zonder een uitvoeringsplan vast te stellen. Het behalen van de doelen is haalbaar als we daar samen hard aan werken.

Vraag 5.

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten. Waar ziet het college mogelijkheden tot extra investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving? Bij de corporatie en

vanuit de gemeente?

Antwoord 5.

Vanuit de gemeente, maar ook vanuit de corporatie wordt er ingezet op investeringen in leefbaarheid, waaronder in de kwaliteit van de leefomgeving. Er worden vooralsnog geen extra investeringen gedaan in leefbaarheid, hier is geen budget voor beschikbaar.

Vraag 6a.

*Vanuit de Minister komt er een **Volkshuisvestingsfonds van € 600 miljoen** voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid (bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten en openbare ruimte. Hoe gaat het college zorgen dat Woerden een aanvraag kan doen voor een bedrag uit dit fonds?*

Antwoord 6a.

Een aanvraag doen is op dit moment niet mogelijk. Zodra het ministerie het Volkshuisvestingsfonds wederom open zet en de voorwaarden bekend maakt zullen we kijken naar de mogelijkheden voor de gemeente Woerden.

[Volkshuisvestingsfonds \(VHF\) \(rvo.nl\)](https://rvo.nl)

Vraag 6b.

De CBS cijfers laten zien dat koopwoningen in Woerden energiebesparing relatief gezien een aanzienlijk energiebesparingspotentieel hebben. Heeft het college de ambitie om actie te ondernemen om dit potentieel te verminderen? Welke acties denkt het college aan?

Antwoord 6b.

Ja. Het besparen van energie, met name door het isoleren van woningen, is het eerste speerpunt voor de gemeente. Dit is ook belangrijk vanwege de snel stijgende energielasten en de noodzaak om het gasgebruik te verlagen vanwege de oorlog in Oekraïne. Activiteiten die we ontwikkelen zijn communicatie naar alle inwoners, verstrekken van de RREW-energievoucher (kleine energiebesparende maatregelen door inwoners) en op het financieel en praktisch ondersteunen van huishoudens waar energie-armoede speelt of op de loer ligt. Daarnaast zijn er subsidies voor energieadvies en kunnen inwoners aanspraak maken op een Duurzaamheidslening die vanuit de gemeente wordt verstrekt.

Bijlagen

- Vragen Reglement van Orde Art. 42 D66 Woerden 'Recente ontwikkelingen nationaal beleid Wonen' (D/22/069649).

Schriftelijke vragen - Recente ontwikkelingen nationaal beleid Wonen

Op 30 juni heeft Minister De Jonge met Aedes, de Woonbond en met de VNG een overeenkomst getekend die neerkomt op Nationale Prestatieafspraken. Deze bindende afspraken staan tegenover de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 waardoor er jaarlijks 1,7 miljard aan investeringsruimte bij de corporaties vrijkomt.

Op hoofdlijnen gaan de prestatieafspraken over verhoging van de bouwproductie sociale huurwoningen, de betaalbaarheid, versnelde verduurzaming en verbetering van de woningen en de verbetering van de leefbaarheid.

Omdat in dit akkoord ook een belangrijke rol is weggelegd voor de gemeenten en de VNG heeft meegetekend, heeft D66 bij het akkoord de volgende vragen:

1. Met de afschaffing van de verhuurdersheffing heeft Cazas Wonen meer investeringscapaciteit. Deze investeringscapaciteit kan ook in Woerden ingezet worden. Met welke inzet gaat u het gesprek daarover aan met de bestuurder?
Betekenen de ondertekende Nationale prestatieafspraken iets voor de overeengekomen prestatieafspraken met Cazas Wonen? Zo ja, hoe gaat u de raad betrekken bij de invulling daarvan?
2. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zorgen dat de **grond voor de sociale huurwoningen van andere grondeigenaren** eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. Bijvoorbeeld door uit te gaan in bestemmingsplan van tweederde betaalbare woningen.
 - Woerden heeft ook te maken met andere grondeigenaren. Hoe denkt u deze passende grondprijs te gaan realiseren?
3. Per gemeente wordt gestreefd naar minstens 30% sociale huur in de hele voorraad. Daarbij komt er een duidelijke definitie in de Wet van wat sociale huur is.
 - Hoe kijkt het college aan tegen de noodzaak en haalbaarheid van het streven van 30% sociale huur in bestaande voorraad? Hoe groot schat u de doelgroep in Woerden? Op basis van welk onderzoek? N.B. Het huidige aandeel is rond de 22%.
 - Wat betekent dit voor de ambitie van 25% bij nieuwbouw die in het bestuursakkoord is neergelegd?
 - Op welke wijze gaat het college deze visie inbrengen bij de provincie?
4. Het streven is dat alle gemeenten de transitievisies Warmte in 2024 hebben uitgewerkt in uitvoeringsplannen om de doelen voor 2030 te behalen.
 - Hoe realistisch is deze tijdlijn voor Woerden?
5. Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten.
 - Waar ziet het college mogelijkheden tot extra investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving? Bij de corporatie en vanuit de gemeente?
6. Vanuit de Minister komt er een **Volkshuisvestingsfonds van € 600 miljoen** voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere

woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid (bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten en openbare ruimte).

- Hoe gaat het college zorgen dat Woerden een aanvraag kan doen voor een bedrag uit dit fonds?
- [De CBS cijfers](#) laten zien dat koopwoningen in Woerden energie-besparing relatief gezien een aanzienlijk energie-besparingspotentieel hebben. Heeft het college de ambitie om actie te ondernemen om dit potentieel te verminderen? Welke acties denkt het college aan?

Namens de fractie van D66 Woerden
Birgitte van Hoesel